SOCIALE VERHUURDERS HAAGLANDEN

Gemeenteraad Midden-Delfland
T.a.v. de griffie
Per e-mail: griffie@middendelfland.nl

Zoetermeer, 4 februari 2025

Betreft: Huurbeleid
Referentie: 25047

Geachte gemeenteraad,

Via een brief van 21 januari jl. vraagt de Woonbond u om aandacht voor het lokale huurbeleid en de Nationale Prestatieafspraken. Wij begrijpen de daarin verwoorde zorgen en staan als woningcorporaties naast onze huurders en de woningzoekenden als het gaat om de betaalbaarheid van wonen en het aantal beschikbare woningen. In deze brief informeren wij u uitgebreid over het huurbeleid van corporaties en leggen wij uit waarom de corporaties de huren verhogen.

Hoofdprobleem

Het hoofdprobleem van de betaalbaarheid van wonen is dat de Rijksoverheid al jaren geleden nagenoeg gestopt is met het maatschappelijk investeren in wonen. Weliswaar zijn er nu weer investeringsimpulsen, maar die bedragen zijn bij lange na niet voldoende voor de (sociale) bouwopgave. Tot en met de jaren ’80 werd 2% van het BBP geïnvesteerd in wonen[1]. Dat is vandaag de dag slechts 0,09%. Het woningtekort, de verduurzamingsopgave en de mogelijkheid om betaalbaar te wonen zijn collectieve problemen die we als maatschappij samen moeten dragen. Dat kan en mag niet alleen uit de portemonnee komen van degenen met de meest bescheiden inkomens. Wij roepen u dan ook op om, samen met ons als verhuurders, woningzoekenden en huurders, een lans te breken in politiek Den Haag voor een gedegen financiering van de woonopgave.

Houd geld van huurders in de volkshuisvesting

Woningcorporaties zijn er om mensen te huisvesten die op de vrije markt geen woning kunnen betalen. In Haaglanden staan inmiddels meer dan 200.000 woningzoekenden ingeschreven, allemaal op zoek naar een betaalbare huurwoning in de regio Haaglanden.
Corporaties voelen de verantwoordelijkheid om ook deze inwoners een goede, betaalbare woning te kunnen bieden en daarvoor moeten er snel woningen worden bijgebouwd.

[1] https://open.overheid.nl/documenten/9a9d6067-0b34-40ba-b542-6c7954266cfc/file

Woningcorporaties hebben geen winstoogmerk. Elke euro van onze huurders die via de huur binnenkomt, gaat terug in de volkshuisvesting. Het Rijk vergroot de betaalbaarheidsproblemen door corporaties als commerciële bedrijven te belasten, via de Vennootschapsbelasting (VPB) en de Anti-Tax Avoidance Directive (ATAD). Deze heffingen worden betaald uit de huurinkomsten, waardoor dit niet gebruikt kan worden om te investeren in bijvoorbeeld nieuwbouw. Ze voeren koopkrachtpolitiek door grillige ingrepen te doen in het huurbeleid. Huurders en woningcorporaties slaan op dit onderwerp dan ook de handen ineen[2]. En terecht, want de huurders zien de huren stijgen en de woningzoekenden blijven wachten op een woning. Dit stelt woningcorporaties voor onmogelijke keuzes: Minder woningen bouwen, minder werken aan leefbaarheid en wijkontwikkeling, minder funderingen herstellen, minder woningen verduurzamen? Of toch de huren verhogen zodat we onze volkshuisvestelijke opgave, goede, duurzame en betaalbare woningen in prettige wijken, kunnen blijven realiseren? Wij staan daarin naast onze huurders en woningzoekenden.

Gezamenlijke visie op huurbeleid

Om voor nu en in de toekomst onze woningen te kunnen blijven onderhouden en te verduurzamen is een huurverhoging nodig die minimaal in balans is met de ontwikkelingen zoals inflatie, maar ook met de stijgende rente, loonkosten en bouwkosten. Alleen dan kunnen wij blijven investeren in de kwaliteit van de woningen en in de leefbaarheid in de wijken. We hebben het afgelopen jaar uitgebreid gesproken met onze regionale huurdersvertegenwoordiging, SHH, over een gezamenlijke kijk op het huurbeleid. We zijn het eens dat de huur voldoende moet zijn om woningen goed te kunnen onderhouden en bij de tijd te houden. Want ook onze kleinkinderen moeten goed en betaalbaar kunnen wonen. We zijn het er ook over eens dat de Rijksoverheid moet bijdragen aan het bekostigen van onrendabele investeringen zodat de huren redelijk en betaalbaar gehouden kunnen worden.

Betaalbaarheid

De Rijksoverheid houdt al langere tijd toezicht op de betaalbaarheid van woningen, vooral op sociale huurwoningen van woningcorporaties. Sinds 2016 geldt er een maximale huursomontwikkeling[3] voor deze woningen. In de herijking van de Nationale Prestatieafspraken is afgesproken deze in 2025 te verlagen van de oorspronkelijke 6,1% (CAO-loonstijging -/- 0,5%) naar 4,5%.
Daarnaast is en wordt de huurtoeslag verhoogd, is de reikwijdte van deze toeslag verruimd en zijn fiscale regelingen aangepast. Hierdoor houden mensen netto meer over van hun bruto-inkomen. Onderzoek van het NIBUD[4] (in opdracht van AEDES) toont aan dat gemiddeld en bij de inkomensgroepen afzonderlijk, de huurquote onder huurders al jaren daalt. Dit betekent dat de maatregelen van de afgelopen jaren, in al haar combinaties, wel hebben geleid tot een verbetering van de betaalbaarheid van het wonen. Dat is inclusief de huurverhoging van 4,5% dit jaar.

2 Stop strafbelasting op betaalbaar wonen en laat corporaties bouwen

3 Via de maximale huursomstijging reguleert de overheid de totale stijging van alle huurprijzen van de corporatie (de huursom). Bij de huursombenadering krijgt niet iedere woning dezelfde huurverhoging. Woningen die nu een relatief lage huurprijs hebben, kunnen een hogere huurverhoging krijgen dan woningen die nu al een goede prijs hebben (Bron: Aedes).
4 Zie bijlage Nibud 'Betaalbaarheid van de huurverhoging in 2025'

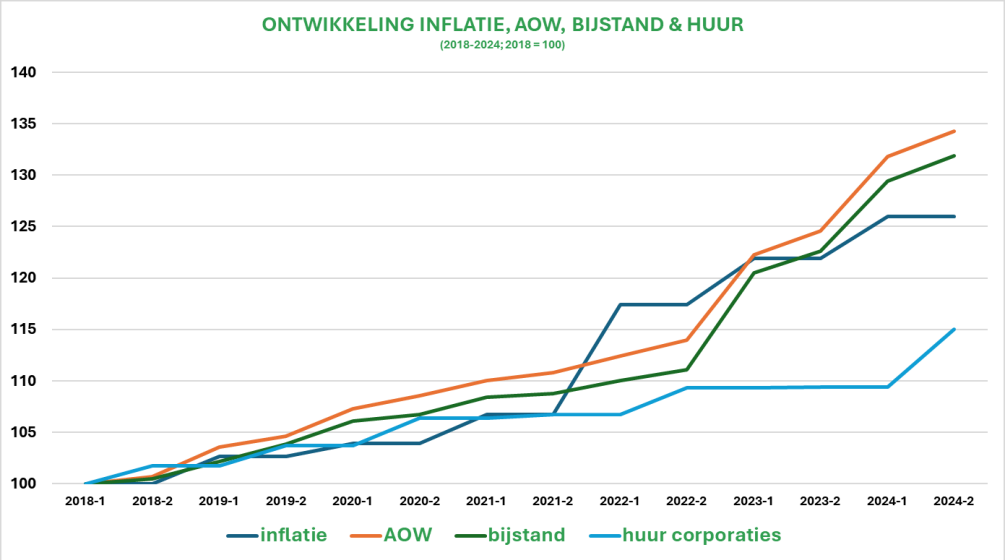
Woningcorporaties, gemeenten, en het Rijk constateren met de herijking van de Nationale Prestatieafspraken dat betaalbaarheid een gezamenlijke verantwoordelijkheid is. De afgelopen jaren is een aantal maatregelen genomen op het gebied van betaalbaarheid, met name voor huishoudens met de laagste inkomens:

- In 2021 heeft geen huurverhoging plaatsgevonden.
- In 2021 en 2023 is de maandelijkse huur voor verschillende groepen, die een te hoge huur hadden in verhouding tot hun inkomen, verlaagd.
  Voor bijvoorbeeld Staedion betrof dat zo'n 10.000 huurwoningen die in prijs werden verlaagd (ongeveer 1/3^{e} deel hun bezit).
- Er zijn meerdere aanpassingen gedaan in de huurtoeslag om de betaalbaarheid te verbeteren. In 2026 zal daarmee, ten opzichte van 2022, in totaal 1,7 miljard euro per jaar extra huurtoeslag worden uitbetaald. Een groot deel van deze extra huurtoeslag komt ten goede aan bestaande huurtoeslagontvangers.

Gezien de gematigde huurontwikkeling van de afgelopen jaren, en de concessie die al is gedaan om niet 6,1% maar 4,5% te verhogen, vinden wij een gemiddelde huurverhoging van 4,5% voor 2025 verantwoord.

Inkomen en huur

De huur is minder hard gestegen dan de huurtoeslag (voor lage inkomens), het basispensioen van de Rijksoverheid (AOW), de bijstandsuitkering of het inkomen uit werk (CAO-lonen). Onderstaande figuur maakt dat duidelijk:



Wij zien over het algemeen geen toename van betalingsachterstanden. Dat neemt niet weg dat er betalingsproblemen kunnen ontstaan bij individuele huurders. Waar woningcorporaties deze problemen zien, passen ze maatwerk toe om hun huurders zoveel mogelijk te helpen.

Te laag inkomen

Corporaties maken zich hard voor het aanbieden van goede en betaalbare woningen voor mensen waar de markt geen woningen voor bouwt. Dat zijn niet alleen mensen met een laag, maar ook steeds vaker mensen met een middeninkomen. Hier zetten wij ons iedere dag voor in. De huurprijs kan echter geen sluitpost zijn in de strijd tegen armoede, want dat gaat vroeg of laat ten koste van de huurders zelf.
Mensen komen in financiële problemen door een te laag inkomen, persoonlijke omstandigheden (zoals extra zorgkosten) en/of het niet voldoende gebruikmaken van hulpinstrumenten (zoals toeslagen en bijdragen voor energiekosten), niet zo zeer door de hoogte van de huur.

Opgave en middelen

In de Nationale Prestatieafspraken zijn de opgaven[5] voor de corporatiesector vastgesteld. Het ministerie van Binnenlandse Zaken heeft onderzoek gedaan naar de opgaven en middelen van woningcorporaties. Buiten het feit dat op landelijk niveau alle opgetelde middelen niet voldoende zijn om de opgave te volbrengen, willen we benadrukken dat vooral in de regio Haaglanden de opgaven veel groter zijn dan de beschikbare middelen[6]. De corporaties kunnen met de beschikbare middelen maximaal 85% van de opgave financieren. Haaglanden heeft in absolute zin het grootste tekort van Nederland.
Het is daarom noodzakelijk dat er financiële middelen beschikbaar komen om het verschil niet groter te laten worden. Dit kan via de huur, maar ook via collectieve financiering. Bijvoorbeeld door het afschaffen van de VPB en ATAD of de mogelijkheid van DAEB financiering voor de lage midden huur. Daarnaast zou de landelijke overheid moeten zorgen dat nieuwbouw betaalbaarder wordt (bijvoorbeeld door het afschaffen van BTW op nieuwbouw) zodat onrendabel investeren niet meer nodig is.
Om ook in de toekomst de betaalbaarheid van het wonen te borgen, roepen wij u op hier (landelijke) aandacht voor te vragen. Daarnaast zouden lokaal ook de aanvragen en toekenning van subsidies tegen het licht kunnen worden gehouden. Worden de juiste bouwprojecten voorzien van extra middelen die bijdragen aan de grootste maatschappelijke opgaven in de woningnood?

Impact van afname financiële kracht

De woningcorporaties in Haaglanden hebben ten opzichte van andere regio's minder te besteden en complexere uitdagingen aan te gaan. De afgesproken plannen en ambities staan dan ook fors onder druk. Ten opzichte van de vorige Nationale Prestatieafspraken betekenen de huidige afspraken een verdere vermindering van onze huurinkomsten (van 6,1% naar 4,5%).
Voor bijvoorbeeld Staedion en Woonbron is dit een krimp van de investeringsruimte van 152 miljoen euro. Ter illustratie: dit zijn ongeveer 515 nieuwbouwwoningen of 1.734 renovaties minder. Als de huuraanpassing verder zou worden verlaagd (bijvoorbeeld naar 3,5%), zal het verlies aan investeringskracht nog veel verder oplopen.

---

[5] Bijvoorbeeld de bijdrage aan de bouw van 100.000 woningen per jaar, het wegwerken van de EFG-labels in 2028, de leefbaarheid in de wijk verbeteren en vocht en schimmel bestrijden.
[6] Rapport 'Opgaven en middelen corporatiesector in balans' | Publicatie | Home | Volkshuisvesting Nederland

Kortom

De corporaties in Haaglanden zetten zich proactief in voor hun huurders en werken als betrouwbare partners aan betaalbaar wonen in de regio. Een gemiddelde huurstijging van 4,5% is gegeven de omstandigheden niet alleen verdedigbaar, maar gezien alle opgaven noodzakelijk. Daarom vragen we u om, samen met corporaties en huurdersorganisaties, bij het Rijk te pleiten voor het afschaffen van de VPB en ATAD en voor een evenwichtige financiering van de volkshuisvesting. Zodat we kunnen borgen dat huurders ook in de toekomst goed en betaalbaar kunnen wonen.

Met vriendelijke groet,

Zakaria El-Khetabi
Voorzitter Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH)

SVH is het samenwerkingsverband van 18 corporaties in de regio Haaglanden. Gezamenlijk beheren zijn ruim 170.000 woningen en staan zij aan de lat om de nieuwbouwopgave van 25.000 woningen te realiseren.

Bijlage

`Betaalbaarheid van de huurverhoging in 2025'
Door NIBUD in opdracht van AEDES